

<p>STELLUNGNAHME zur Anfrage</p> <p>Stadträtin Bettina Lisbach (GRÜNE) Stadträtin Anne Segor (GRÜNE) Stadträtin Tanja Kluth (GRÜNE) Stadtrat Alexander Geiger (GRÜNE)</p> <p>vom: 14.05.2010 eingegangen: 14.05.2010</p>	<p>Gremium:</p> <p>Termin: Vorlage Nr.: TOP:</p> <p>Verantwortlich:</p>	<p>12. Plenarsitzung Gemeinderat</p> <p>22.06.2010 422 22 öffentlich Dez. 4</p>
<p>Leerstände von Räumlichkeiten und Immobilien in städtischem Besitz</p>		

1. Welche Räumlichkeiten/Immobilien in städtischem Besitz stehen zurzeit leer ?

Mit Ausnahme einer Fläche von ca. 200 m² im Rückgebäude der Immobilie Werderstr. 57 stehen derzeit keine Räumlichkeiten aus dem Gebäudebestand der Kämmereiverwaltung leer.

Die Wirtschaftsförderung Karlsruhe bewirtschaftet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft (HGW) derzeit mit der Durlacher Allee 53 und der Seboldstraße 1 zwei Gründerzentren, die in städtischem Eigentum stehen. Die Gebäude werden zur Vermietung an Existenzgründer vorgehalten, die hier zu günstigen Konditionen für die Zeitdauer von bis zu 5 Jahren Büroräume anmieten können. Durch Kündigungen und Ablauf der Mietzeiten entstehen Fluktuationen, die zeitweise dazu führen können, dass Räume im Anschluss für eine kurze Zeit leer stehen.

In aller Regel werden die Gründerzentren mit einer Belegungsquote von mehr als 95 % im Jahresmittel gefahren. Bedingt durch die Finanz- und Wirtschaftskrise hatten wir im vergangenen Jahr und zu Beginn d. J. eine etwas höhere Leerstandsquote, die allerdings nunmehr durch steigende Nachfrage nach Räumen bis Ende nächsten Monats auf Vollbelegung zurückgefahren wird.

2. Für welche Räumlichkeiten/Immobilien in städtischem Besitz sind Leerstände in absehbarer Zeit voraussehbar ?

Verwaltungsgebäude:

Bei einem Großteil des in der Kämmereiverwaltung stehenden gewerblichen Immobilienbestandes handelt es sich um Verwaltungsgebäude. Hier bestehen keine Leerstände.

Vielmehr ist die Stadt darauf angewiesen, zur Deckung ihres Büroflächenbedarfs selbst Flächen auf dem Immobilienmarkt anzumieten. Sofern sich durch Flächenkonzentration im eigenen Bestand verfügbare Potentiale ergeben, wird versucht entsprechende Anmietungen aufzugeben.

Gewerbeimmobilien:

Im Zuständigkeitsbereich von HGW befinden sich nur wenige gewerblich genutzte Immobilien. Meist handelt es sich dabei um gemischt genutzte Objekte (Gewerbe und Wohnraum). Frei werdender Gewerberaum wird dem Markt zugeführt. Allenfalls entstehen übergangsweise kurze Leerstände.

Wohngebäude:

Im Bestand von HGW befinden sich nur wenige Wohnungen. Meist handelt es sich dabei um gemischt genutzte Objekte. Reine Wohngebäude werden überwiegend im Bestand der Volkswohnung geführt. Im vergangenen Jahr wurde der städtische Immobilienbestand im ehemaligen Sanierungsgebiet „Dörfle“ an die Volkswohnung veräußert.

Leerstände in den von HGW bewirtschafteten Wohnimmobilien, i. d. R. durch Auszug eines Mieters, werden kurzfristig kompensiert.

Aufgrund der hohen Nachfrage sind auch bei Wohnraum keine Leerstände zu erwarten.

Durch die Konzentration auf betriebsnotwendige Immobilien wird HGW in der Zukunft einen zahlenmäßig eher rückläufigen Gebäudebestand aufweisen.

Letztlich ist die Nutzung von freien Flächen in Gebäuden jeweils individuell vom baulichen Zustand der Immobilie zu betrachten.

3. Welche Nutzungen hatten diese Räumlichkeiten/Immobilien ?

Bei der leer stehenden Fläche Werderstraße 57 handelt es sich um eine Lagerfläche über dem Verkehrsmuseum, welche aufgrund ihrer Lage, des baulichen Zustands und der Erschließung derzeit bzgl. ihrer Nutzungsmöglichkeiten geprüft wird.

- 4. Aus welchen Gründen stehen diese Räumlichkeiten/Immobilien leer bzw. aus welchen Gründen sind Leerstände zu erwarten?
(Kündigung, geplante Nutzungsänderung, strukturelle Veränderung, wie z. B. bei den geplanten Schulschließungen, geplanter Abriss etc.)**

siehe Frage 2 und 3

- 5. Hat die Stadt flexible Zwischennutzungskonzepte entwickelt ?**

Wohngebäude:

Entsprechend der Vorgabe des Bürgermeisteramtes wird frei werdender Wohnraum der Sozial- und Jugendbehörde zur Unterbringung wohnungsloser oder schwer auf dem Immobilienmarkt zu vermittelnder Personen oder Familien zur Sicherung von angemessenem Wohnraum angeboten.

Anderer Wohnraum (ehem. Schwesternwohnheim in der Zähringerstraße) wird gezielt an Studenten vermietet, so dass auch hier keine Leerstände bestehen.

Gewerbeimmobilien:

Auf Initiative des Bürgermeisteramtes wurde ein Konzept für leer stehende Läden in der City erarbeitet. Ziel sollte sein, leer stehende Ladeneinheiten bis zu einer längerfristigen Neuvermietung an Karlsruher Künstler zu überlassen, um neben der Kunstförderung auch das Stadtbildimage aufzuwerten.

Im Jahr 2009 wurde seitens HGW hierzu in Kooperation mit dem Kulturamt vereinbart, auch vorübergehende Leerstände aus dem Gebäudebestand von HGW für künstlerische Zwischennutzungen anzubieten.

So steht beispielsweise die Nutzung und Belegung der Nancyhalle in der Zuständigkeit des Kulturamtes.

6. *Pflegt die Stadt - eventuell über das Kultur- oder Sozialamt - eine Interessentenkartei für solche Räumlichkeiten/Immobilien ?*

Seit 2005 ist das Konzept des Leerflächenmanagements beim Kulturbüro angesiedelt. Es sieht vor, leer stehende Flächen, egal ob in städtischem oder privatem Besitz, temporär Künstlern/Künstlerinnen zur Verfügung zu stellen.

Zu diesem Zweck wurde gemeinsam mit dem ZJD eine Nutzungsvereinbarung erarbeitet, die auch eine Haftpflichtversicherung über den BGV beinhaltet.

Das Kulturbüro erhält regelmäßig Anfragen von Künstlerinnen und Künstlern, welche auf der Suche nach Ausstellungsflächen oder Räumlichkeiten für sonstige Veranstaltungen sind.

Beim Sozialamt besteht keine Kartei für Leerstandsverwendungen im gewerblichen Bereich. Für Wohnungen besteht ein stetiger Bedarf zur Unterbringung obdachloser Menschen.

7. *Welche zusätzlichen Instandhaltungskosten entstehen aufgrund von Leerstand*

- *bei Werterhalt wegen geplanter späterer Verwertung?*
- *bei Sicherung bis Abbruch?*

Da wie aufgeführt Leerstände möglichst auf ein Minimum reduziert werden, entstehen keine nennenswerten Zusatzkosten.